

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 242/2010/जयपुर.

राज. सरकार जरिये उप पंजीयक, चौमूं

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती संतोष शर्मा पत्नी श्री राजेश कुमार शर्मा जाति ब्राह्मण, निवासी प्रधान हाउस, जयपुर रोड़, चौमूं, जयपुर.
2. श्रीमती कान्ता बंसल पत्नी श्री सुरेश कुमार गुप्ता, जाति महाजन अग्रवाल निवासी ग्राम खेजरोली, चौमूं, जयपुर.
3. श्री लच्छू पुत्र श्री चंदा जाति माली निवासी कारवां की ढाणी, राधास्वामी बाग के पास, चौमूं जिला जयपुर.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य.

उपस्थित : :

श्री जमील जई,

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री गौरव दवे, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 30/01/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत्त-द्वितीय (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 395/09 में पारित किये गये आदेश दिनांक 10.8.2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप पंजीयक चौमूं द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 3 ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 7148 ग्राम/कस्बा चौमूं तहसील चौमूं जिला जयपुर स्थित कृषि भूमि क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 व 2 को रूपये 9,60,000/- में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 20.6.2007 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक ने उक्त दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर प्रस्तुत किया जाना मानते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात आन्तरिक लेखा जांचदल के निरीक्षण में प्रश्नगत सम्पत्ति का क्षेत्रफल वर्गमीटर में अंकित होने तथा विक्रेता द्वारा पूर्व में प्रश्नगत सम्पत्ति में से 160 वर्गमीटर भूमि विक्रय किये जाने से, प्रश्नगत सम्पत्ति का आवासीय उपयोग सम्भावित मानते हुए कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत

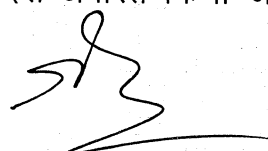
लगातार.....2

रूपये 26,68,500/- होने तथा प्रश्नगत विक्रय विलेख कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 26,68,500/- प्रस्तावित करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित मौका रिपोर्ट प्राप्त की जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि अवधारित करते हुए विक्रय विलेख पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 10.8.2009 पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

बावजूद सूचना अप्रार्थी संख्या 2 व 3 की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए प्रार्थी के विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक व अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अधिवक्ता का कथन है कि प्रश्नगत विक्रय विलेख में सम्पत्ति का क्षेत्रफल वर्गमीटर में अंकित है तथा स्वयं विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति में से पूर्व में 160 वर्गमीटर भूखण्ड का बेचान किया जाना अंकित है, ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट है कि बिक्रीत सम्पत्ति के आस-पास आवासीय प्लॉट्स कटे हुए हैं तथा प्रश्नगत सम्पत्ति का भी आवासीय उपयोग किया जावेगा। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध जमाबंदी में भी विक्रेता की सम्पत्ति वर्गमीटर में अंकित है। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय दर से ही की जा सकती है। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) स्वयं ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये बगैर उप पंजीयक से मौका रिपोर्ट प्राप्त की जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि अवधारित करते हुए प्रश्नगत विक्रय विलेख दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किये जाने में विधिक भूल की है।

विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि राजस्व द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत यथेष्ट एवं संतोषप्रद कारणों का निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र में उल्लेख किया जा चुका है। अतः निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किया जावे।

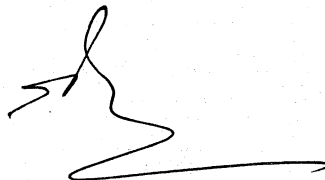


बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति आबादी से दूर कृषि भूमि क्रय की गयी है। आस-पास किसी प्रकार की आबादी विकसित नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड नेशनल हाईवे से 700 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है। मौके पर पूर्णतया रिक्त है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप पंजीयक से मौका रिपोर्ट प्राप्त की जाकर प्रकरण की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए विक्रय विलेख पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किया जाना पूर्णतः विधिसम्मत एवं न्यायोचित है। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा उक्त कथन के साथ राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से पाया गया कि अप्रार्थिया संख्या 1 व 2 द्वारा क्रय की गई विवादित भूमि का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर है। वक्त पंजीयन प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि थी। उप पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के समय प्रश्नगत भूमि पर बाजरे की फसल होना बताया गया है। इसके अतिरिक्त मौका रिपोर्ट में आस-पास किसी प्रकार की आवासीय गतिविधियां होने बाबत भी अंकन नहीं है। ऐसी स्थिति में आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा केवल भूमि का क्षेत्रफल वर्गमीटर में अंकित होने मात्र से आवासीय दर से मालियत की गणना करते हुए प्रश्नगत विक्रय विलेख कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(क)(ब) का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-



लगातार.....4

“3. कृषि भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में :

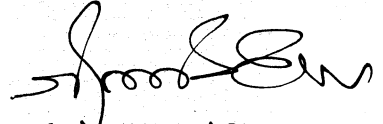
(क) पैराफेरी एवं नगर पालिका क्षेत्र में :

(ब) यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक है या एक से अधिक खरीददार है तथा एक का हिस्सा 1000 वर्गगज से अधिक बनता है तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ माना जावे किन्तु मौका निरीक्षण अवश्य किया जावे तथा भूमि का मौके पर आबादी उपयोग होना पाया जावे अथवा आबादी उपयोग का प्रथम दृष्टया आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से बाजार मूल्य आंका जावे।”

उक्त विधिक स्थिति के परिप्रेक्ष्य में प्रथम दृष्टया प्रकरण में विवादित सम्पत्ति की मालियत की गणना कृषि भूमि की दर से ही की जा सकती है, क्योंकि बिक्रीत सम्पत्ति में प्रत्येक क्रेता का हिस्सा 1000 वर्गगज से अधिक आता है, बिक्रीत सम्पत्ति का तत्समय किसी प्रकार से आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं किया जा रहा था। उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट पूर्णतः स्पष्ट है, जिसमें मौके पर भूमि पर बाजरे की फसल होना बताया गया है तथा आस-पास किसी प्रकार की आबादी से इंकार किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक प्रावधानों एवं उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट को मद्देनजर रखते हुए विवादित सम्पत्ति को कृषि भूमि अवधारित करते हुए विक्रय विलेख पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना निर्णीत किये जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की गयी है।

परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 10.8.2009 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
30/01/14